

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7887  
ושינוי מס' 00/ לתכנית מס' 2154  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
תכנית מתאר מפרטת

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7887  
שנוי מס' 00/ לתכנית מס' 2154  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב.  
(להלן הוראות התכנית),  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250  
(להלן התשריט),  
גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:100  
(להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ-684 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ' המושבה הגרמנית רח' מסריק מס' 3.  
קואורדינטות רחב 221000-220950  
קואורדינטות אורך 630150-630100  
גוש 30011  
חלקה/ות 55  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
(א) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין המרכזי הקיים בחלקה, לשם תוספת יחידת הדיור החדשה, בהתאם לנספח בינוי.  
(ב) קביעת בינוי לבנין הקיים בשטח בחלקה הצפון מזרחית של החלקה בהתאם לנספח בינוי.  
(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 708 מ"ר, מתוכם 666 מ"ר שטחים עיקריים.

- (ד) קביעת קוי בניין מירבים לתוספות הבניה המוצעות, כאמור.  
 (ה) קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.  
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2154 וההוראות שבתכנית מס' 7887 ז.ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן צוין אחרת.

9. אזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קוים אלכסונים ברקע, הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2154 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) הבניין הקיים הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא בניין אופייני וחלות עליו

הוראות תכנית מס' 2154 לגבי בניין אופייני וכן ההוראות הבאות:

1. תותר תוספת קומה, מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2. מס' הקומות המירבי בבניין לא יעלה על 3 קומות
3. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 4 יחידות דיור.
4. הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית תוספת הקומה בשלבים.
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים.
6. הבנייה תבוצע בהתאם להוראות הבנוי ופרטי בנין המפורטים בהוראות תכנית מס' 2154.

(ב) הבינוי לבניין הקיים בחלקה הצפון מזרחי של החלקה, יהא כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

1. קווי הבניין המרבים לבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2. מס' הקומות המרבי לא יעלה על שלוש קומות. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
3. לא תותר יותר מתוספת יחידת דיור אחת.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל מפלס ה-0.00	בניין מרכזי
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
660	230	430	42	25	17	618	205	413	ה-0.00	
/	/	/	/	/	/	/	/	/	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
660	230	430	42	25	17	618	205	413	סה"כ	
48	/	48	/	/	/	48	/	48	שטחים מעל מפלס ה-0.00	בניין קטן
/	/	/	/	/	/	/	/	/	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
48	/	48	/	/	/	48	/	48	סה"כ	
708	230	478	42	25	17	666	205	461		סה"כ כלי

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992-.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2154, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7887 ז, ממשיכות לחול ללא שנוי, לרבות הוראות לגבי פרטי בניין, חומרי בניה, טיפול בצמחיה הקיימת בשטח וכדומה.

11. חניה פרטית-מסומנת בתשריט בקו שחור שתי וערב על רקע המגרש

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.
- (ב) החניה תהיה בעלת ארבעה מקומות חניה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתשריט.

12. בניין להריסה:

הבניין המותחם בקו צהוב וסביבו קו אדום בתשריט (מחסן פח וחלק מהגדר), מיועד להריסה ויהרס על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. היטל השבחה:  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה במגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. תשתית:  
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר לתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

2" 2

דן בר"ג  
ת.ז. 007058860  
ת.ד. 4426, ירושלים, 91043  
טל: 02-6734319

2" 2

חנה בר"ג  
ת.ז. 00765512  
רח' מסריק 3  
ירושלים, 93106  
טל: 02-5662214

2" 2

חתימת מגישי התכנית:

דן בר"ג  
ת.ז. 007058860  
ת.ד. 4426, ירושלים, 91043  
טל: 02-6734319



זאב ברן- אדריכל  
סוקולוב 17 ירושלים 92144  
טל. 02-5665845, סקס. 5665790

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
סוקולוב 17 כניסה 5, ירושלים 92144  
טל' 02-5665845  
טלפקס' 02-5665790

תאריך: 1.12.2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4887  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המתוזזית החליטה לאטון את הוועדה  
בישיבה מס' 25-7-02  
סמנכ"ל תכנון